



# Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 - 2022

Modernisierungsrichtlinie 2021



**Förderjahr 2021**  
**Öffentliche Wohnraumförderung**  
**des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 – 2022**

**Modernisierungsrichtlinie 2021**

erstellt durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau  
und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

**Februar 2021**



## Vorwort

Die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger ist eine der zentralen Zukunftsfragen in Nordrhein-Westfalen.

**Die Landesregierung verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018 – 2022) und einem jährlich bis 2022 garantierten Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.** Die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen – als Teil der öffentlichen Wohnraumförderung - ist seit dem Jahr 2018 zu einem Motor für pragmatischen Klimaschutz und Sicherung von bezahlbaren Mieten geworden. Mittlerweile sind landesweit 30 Projekte in der Umsetzung. Nun haben wir unsere Richtlinie vollständig überarbeitet und durch die Integration der bisherigen Anlagen neustrukturiert.



**Mit der Förderrichtlinie Modernisierung 2021 werden die Konditionen weiter verbessert:**

- Zur deutlichen und weiteren **Verbesserung der Energieeffizienz** ist die **Kumulation mit der KfW-Förderung möglich und gewollt.**
- Erstmals ist eine **Innovationsklausel zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren** vorgesehen, insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.
- Für das **Verwenden ökologischer Dämmstoffe und/oder das Erreichen überdurchschnittlicher energetischer Standards** können zudem in der **RL Mod** erhöhte Tilgungsnachlässe gewährt werden.
- Erstmals kann die **Neuschaffung von Mietwohnungen durch Dachgeschossausbau** oder die **Umnutzung einzelner Gewerbeeinheiten** unkompliziert im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie gefördert werden.
- Gebäude mit **bis zu 6 Vollgeschossen** können ohne weitere Voraussetzungen gefördert werden.

Ina Scharrenbach

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Grundsätze
2	Modernisierung von Mietwohnraum
3	Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum
4	Förderfähige Maßnahmen
5	Art und Höhe der Förderung
6	Verfahren
7	Schlussbestimmungen
Anlage	Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum



# FÖRDERJAHR 2021

## Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisie- rungsrichtlinie – RL Mod)

Runderlass vom 2. Februar 2021 (54.02.04.01)

## 1 Allgemeine Grundsätze

### 1.1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

#### 1.1.1 Zuwendungszweck

<sup>1</sup>Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen und zu erhalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

<sup>2</sup>Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen unterstützt.

#### 1.1.2 Rechtsgrundlagen

<sup>1</sup>Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WFNG genannt) und dieser Richtlinie bewilligt.

<sup>2</sup>Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022: Förderjahr 2021, der in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums veröffentlicht wird (im Folgenden WoFP genannt).



<sup>3</sup>Die Bewilligungsbehörden und die NRW.BANK werden jährlich durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium unterrichtet, in welcher Höhe Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des WoFP und dieser Richtlinie zur Verfügung stehen.

<sup>4</sup>Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

### 1.1.3 Kein Rechtsanspruch

**<sup>1</sup>Ein Anspruch auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht nicht.** <sup>2</sup>Vielmehr entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Fördermittel.

## 1.2 Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnraum der,

- a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- b) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist,
- c) je Wohnung eine Wohnfläche von mehr als 35 Quadratmetern aufweist und
- d) die weiteren Vorgaben dieser Bestimmungen erfüllt.

## 1.3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn

### 1.3.1 Grundsätzliches

**<sup>1</sup>Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.3.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt.**

<sup>2</sup>Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, gilt als Vorhabenbeginn. <sup>3</sup>Dies gilt nicht, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall zusteht, dass eine Förderzusage nicht erteilt wird. <sup>4</sup>Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht begonnen werden.



<sup>5</sup>Nicht als Vorhabenbeginn gelten

- a) das Einholen von Angeboten und Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 7 des § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636) geändert worden ist,
- b) vorbereitende Untersuchungen,
- c) das Herrichten des Grundstücks
- d) Maßnahmen der Gebäudesicherung oder
- e) der Standortaufbereitung, insbesondere der Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.

### 1.3.2 Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

<sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt

- a) ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und
- b) ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.

<sup>2</sup>Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3 ist darüber hinaus die Einhaltung der Einkommensgrenze, die Tragbarkeit der Belastung sowie die Sicherung der Gesamtfinanzierung glaubhaft zu machen. <sup>3</sup>Der schriftliche Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass

- a) die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und
- b) der vorzeitige Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt.

## 1.4 Voraussetzungen für Fördermittelempfängende nach § 9 WFNG NRW

§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfängende erfüllen müssen.



## 1.4.1 Erbbaurecht nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW

**<sup>1</sup>Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren.** <sup>2</sup>Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. <sup>3</sup>Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der NRW.BANK weitere Ausnahmen zulassen.

## 1.4.2 Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW

**<sup>1</sup>Zu den Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden.** <sup>2</sup>Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen.

<sup>3</sup>Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5. <sup>4</sup>Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

## 1.5 Förderausschuss

**<sup>1</sup>Es werden keine Maßnahmen gefördert,**

- a) die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- b) denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
- c) für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist,
- d) die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt



werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.

- e) die an bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. <sup>2</sup>Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. <sup>3</sup>Von dieser Bedingung kann die NRW.BANK im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.
- f) wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. <sup>2</sup>Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird. <sup>3</sup>Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. <sup>4</sup>Über Ausnahmen entscheidet die NRW.BANK. <sup>5</sup>Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.

## 1.6 Finanzierungsgrundsätze

### 1.6.1 Gesamtkosten

<sup>1</sup>Die Bewilligung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

### 1.6.2 Bedingungen für Fremdmittel

**<sup>1</sup>Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel**

- a) für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,



- b) für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und
- c) mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden. <sup>2</sup>Bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum gilt abweichend von Satz 1 Buchstabe
- d) grundsätzlich eine Mindesttilgung von 2 Prozent. <sup>2</sup>Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben. <sup>3</sup>Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen. <sup>4</sup>Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

### 1.6.3 Kumulation

**<sup>1</sup>Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen ist zulässig.** <sup>2</sup>Zur Gesamtfinanzierung vorgesehene Zuschüsse aus anderen Förderungen sind bei der Darlehensberechnung nach Nummer 5.3 in Abzug zu bringen. <sup>3</sup>Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

## 2 Modernisierung von Mietwohnraum

### 2.1 Fördergegenstände

**<sup>1</sup>Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die**



- a) den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- c) Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- d) die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- e) den Schutz vor Einbruch verbessern,
- f) bestehenden Wohnraum ändern und
- g) ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

<sup>2</sup>**Genossenschaftswohnungen**, bei der die nutzenden Haushalte durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich. <sup>3</sup>Maßnahmen an bestehenden **zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen** sind ebenfalls förderfähig.

## 2.2 Zielgruppe

<sup>1</sup>**Geförderter Mietwohnraum muss für Begünstigte, die die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt, zweckgebunden werden.** <sup>2</sup>Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, müssen die Einkommensgrenzen nicht einhalten.

## 2.3 Belegungsbindung

<sup>1</sup>**In der Förderzusage ist ein allgemeines Belegungsrecht gemäß § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für Haushalte einzuräumen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt.**

<sup>2</sup>Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise

- a) 20 Jahre oder
- b) 25 Jahre.

<sup>3</sup>Die Zweckbindung (Belegungsrecht und Bewilligungsmiete nach Modernisierung) tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.



<sup>4</sup>Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen in einer Wohnung folgt. <sup>5</sup>Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. <sup>6</sup>§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

<sup>7</sup>Die Belegungsrechte werden für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stellen begründet und gelten während der Dauer der Zweckbindung gegenüber der oder dem jeweils Verfügungsberechtigten (§ 29 Nummer 8 WFNG NRW). <sup>8</sup>Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten,

- a) der zuständigen Stelle ein Belegungsrecht gemäß Satz 1 einzuräumen,
- b) nach Erteilung der Förderzusage die geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Bindungsdauer nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gemäß § 18 WFNG NRW zu vermieten und
- c) bei Eigentumswechsel die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen nach den Buchstaben a) und b) hinzuweisen (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

**<sup>9</sup>In den Stadterneuerungsgebieten der Programme „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Stadtumbau West“ kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.**

## 2.4

### Zulässige Miete bei Wohnungen ohne bestehende Mietpreisbindung

#### 2.4.1

#### Festsetzung der Bewilligungsmiete

**<sup>1</sup>Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht preisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Quadratmeter Wohnfläche fest (Bewilligungsmiete).**

<sup>2</sup>Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag gemäß § 559 bis § 559d des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt) mit den folgenden Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A
M1 – M3	5,90 Euro
M4	6,40 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster	7,00 Euro



<sup>3</sup>Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus 1 bis 4 ergibt sich aus der Tabelle in der Anlage.

<sup>4</sup>Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Satz 2 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung gemäß Nummer 5.1.3 zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten. <sup>5</sup>Werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so ist die bewilligte Miete entsprechend einer aktualisierten Berechnung der Energiekosteneinsparung zu kürzen. <sup>6</sup>Sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller die Anlage zur Wärmeaufbereitung oder zur Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, ist die in der Förderzusage festzusetzende höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren. <sup>7</sup>Dies gilt zum Beispiel, wenn ein Contracting-Vertrag abgeschlossen wird. <sup>8</sup>Bei einer Wärmelieferung in Form von Fernwärme erfolgt generell kein Abzug. <sup>9</sup>Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

## 2.4.2 Mieterhöhungen und Art der Mietbindung

<sup>1</sup>In der Förderzusage ist für die gewählte Dauer der Zinsverbilligung eine Mietbindung festzulegen. <sup>2</sup>Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich im Förderantrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, in diesem Zeitraum

- a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen nicht übersteigt und
- b) die Miete im Rahmen des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) für jedes Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen um höchstens 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete zu erhöhen und
- c) Mieterhöhungen nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der § 559 bis § 559d BGB nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde vorzunehmen. <sup>2</sup>Bei der Zustimmung zur Mieterhöhung sind insbesondere die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Die Bewilligungsbehörde setzt sich dazu mit der zuständigen Stelle ins Benehmen.
- d) die Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Ankündigungspflichten gemäß § 555c BGB über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die zulässigen Mieterhöhungen und Mietobergrenzen nach Modernisierung zu informieren. <sup>4</sup>Bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums sind auch die neuen Mieterinnen und Mieter entsprechend zu informieren.



<sup>5</sup>Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer Neuvermietung während der Dauer der Zweckbindung nicht überschritten werden. <sup>6</sup>In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag (auch bei Zwischenvermietung) ist ein Hinweis auf § 16 WFNG NRW aufzunehmen und sicherzustellen, dass die sich daraus ergebenden Pflichten der Vermieterin oder des Vermieters auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger (Einzelrechtsnachfolge oder Gesamtrechtsnachfolge) übergehen. <sup>7</sup>Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB sind unzulässig.

## 2.5

### Zulässige Miete bei Wohnungen mit bestehender Mietpreisbindung

<sup>1</sup>Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage einer Mietpreisbindung unterliegen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, gelten gemäß §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gemäß §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2404), der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen.

<sup>2</sup>Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 2.4.1. <sup>3</sup>Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 2.4.2.

## 2.6

### Allgemeine Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum

<sup>1</sup>Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 2.1 ergeben sich aus den nachfolgenden Regelungen: Ziel ist es, Wohnungsbestände durch die Förderung von nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen an zeitgemäße Wohnqualitäten anzupassen und zugleich diese Bestände für die Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung zu erhalten beziehungsweise zu öffnen.

<sup>2</sup>Nachhaltig erfolgreiches Modernisieren bedeutet, diese wohnungspolitisch sinnvollen Anforderungen mit dem bautechnisch Möglichen ebenso in Einklang zu bringen wie mit der wohnungswirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten.



<sup>3</sup>Es ist zu gewährleisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der zu modernisierenden Wohngebäude von dem erhöhten Wohnwert profitieren und nicht in Folge der Investition durch den Anstieg der Wohnkosten verdrängt werden.

## 2.7

### Modernisierung für höhergeschossige Gebäude und (hoch-)verdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre

#### 2.7.1

#### Allgemeines

<sup>1</sup>Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und (hoch-)verdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Herausforderungen bedingt. <sup>2</sup>Maßnahmen in solchen Beständen sind nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen.

#### 2.7.2

#### Besondere Fördervoraussetzungen

<sup>1</sup>Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 2.7 setzt voraus, dass die Maßnahmen

- a) zur Beratung und Qualifizierung dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium vorgelegt werden und
- b) den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune dienen.

<sup>2</sup>Die vorzulegenden Maßnahmen müssen erkennen lassen, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller die Bereitschaft hat, einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu organisieren und zu finanzieren. <sup>3</sup>Dazu ist ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage darstellt und spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen ist. <sup>4</sup>Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Einvernehmen herzustellen.

<sup>5</sup>Das Bewirtschaftungskonzept muss Aussagen enthalten über:

- a) die Standortbeschaffenheit im Hinblick auf
  1. die Lage im Stadtraum und der städtebaulichen Umgebung,
  2. die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr beziehungsweise alternativen Mobilitätsangeboten und
  3. Nahversorgungsstrukturen im Wohnquartier,



b) die geplanten baulichen Maßnahmen im Hinblick auf

1. den Abbau von Barrieren im Gebäude und in den Wohneinheiten sowie im Wohnumfeld,
2. die Verbesserung der Energieeffizienz,
3. die Verbesserung des Sicherheitsempfindens im Gebäude durch die Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern sowie im Wohnumfeld durch Aufwertungsmaßnahmen und
4. den Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,

c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle im Hinblick auf

1. den Einsatz von (verstärkten) Hausmeisterdiensten beziehungsweise von Portiersdiensten,
2. die Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise beauftragter Dritte am Standort,
3. die Beteiligung von Mieterinnen und Mietern (Mieterprojekte) beziehungsweise Kooperationen mit sozialen Einrichtungen für das Wohnquartier und
4. das Abfallentsorgungskonzept,

d) die Belegung im Hinblick auf

1. die aktuelle Vermietungssituation und die soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft und
2. das, gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle, geplante Belegungskonzept (Wohnungsvergabe), sowie

e) die Mietentwicklung im Hinblick auf

1. die durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach der Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
2. die Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und
3. die Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung.



## 3 Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum

### 3.1 Fördergegenstand

**<sup>1</sup>Gefördert wird die Modernisierung von zur Selbstnutzung bestimmten**

- a) Eigenheimen gemäß § 29 Absatz 1 WFNG und
- b) Eigentumswohnungen

durch bauliche Maßnahmen gemäß Nummer 4.

<sup>2</sup>Gefördert wird auch das Erweitern von selbstgenutzten Eigenheimen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung.

### 3.2 Zielgruppe

**<sup>1</sup>Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt.**

<sup>2</sup>Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Stadtumbau West“ sind auch Haushalte förderberechtigt, die die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht einhalten.

### 3.3 Zweckbindung

**<sup>1</sup>Die Förderobjekte sind von den Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.**

<sup>2</sup>Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 WFNG NRW zu erfüllen.

<sup>3</sup>Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.



<sup>4</sup>Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen. <sup>5</sup>Sie endet zum Zeitpunkt, in dem das Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist. <sup>6</sup>Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der NRW.BANK und der zuständigen Stelle mitzuteilen.

<sup>7</sup>Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. <sup>8</sup>Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

## 3.4 Fördervoraussetzung für selbst genutztes Wohneigentum

<sup>1</sup>Die Modernisierung von Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn das Eigenheim oder die Eigentumswohnung nach Durchführung der Maßnahmen die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen sowie eine angemessene Wohnraumversorgung erwarten lässt.

# 4 Förderfähige Maßnahmen

## 4.1 Allgemeines

<sup>1</sup>Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld), sofern sie die technischen Anforderungen.

<sup>2</sup>Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

## 4.2 Verbesserung der Energieeffizienz

### 4.2.1 Allgemeines



**Insbesondere im Gebäudebestand ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Treibhausgasemissionen zu mindern und so einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Verringerung zu leisten.**

## 4.2.2 Fördervoraussetzungen

<sup>1</sup>Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.2 setzt voraus, dass

- a) für Mietwohngebäude der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) berechnet und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung im Antragsverfahren vorgelegt werden und
- b) die Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks ausgeführt werden.

<sup>2</sup>Die Maßnahmen müssen mindestens den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. <sup>3</sup>Deren Einhaltung ist durch eine Unternehmererklärung gemäß § 96 Gebäudeenergiegesetz oder durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise gemäß § 88 Gebäudeenergiegesetz nachzuweisen.

<sup>4</sup>Es wird ein erhöhter Tilgungsnachlass gemäß Nummer 5.4.2 Satz 2 gewährt, wenn das geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 des Gebäudeenergiegesetzes entspricht, nicht überschreitet und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach § 50 Absatz 2 Gebäudeenergiegesetz um nicht mehr als 15 Prozent überschreitet.

## 4.2.3 Förderfähige Maßnahmen

<sup>1</sup>Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) die Wärmedämmung der Außenwände. Dabei sollen alle Außenwände gedämmt werden, die nicht mindestens den Anforderungen der Dritten Wärmeschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.08.1994 (BGBl. I S. 2121) entsprechen.
- b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches.



- c) der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren sowie der Einbau von Lüftungsanlagen. <sup>2</sup>Es sollen möglichst alle Fenster und Fenstertüren, Dachflächenfenster und Außentüren ausgetauscht und mit Dreifachverglasung ersetzt werden. <sup>3</sup>Entsprechen einzelne Fenster und Türen bereits den Anforderungen der Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung (Wärmedurchgangskoeffizient  $kF \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) können diese anerkannt werden.

<sup>4</sup>Bei der Erneuerung von Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) sind untere Anschläge oder Schwellen nur bis zu einer Höhe von 2 Zentimetern zulässig.

<sup>5</sup>Bei der Erneuerung von Fenstern oder Fenstertüren im Geschosswohnungsbau muss der Tauwasserbildung an den Oberflächen von Bauteilen wirksam vorgebeugt werden. <sup>6</sup>Zu diesem Zweck kann eine geeignete Lüftungsanlage eingebaut werden. <sup>7</sup>Andernfalls ist zu gewährleisten, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der neu eingebauten Verglasung (Ug-Wert) um mindestens  $0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  höher liegt als der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände (Uw-Wert) und beziehungsweise oder der Dachflächen (UD – Wert) des Raums, der durch die Verglasung belichtet wird. <sup>8</sup>In der Regel soll dies durch die gleichzeitige Dämmung der Außenwände und Dachflächen erfolgen. <sup>9</sup>Dies gilt analog für die Erneuerung von Hauseingangstüren. <sup>10</sup>Im Einzelfall darf der Bildung von Tauwasser durch andere Maßnahmen vorgebeugt werden. <sup>11</sup>Der Bewilligungsbehörde ist darzulegen, dass die getroffenen Maßnahmen die Anforderungen mindestens gleichwertig erfüllen.

- d) der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brennwerttechnologie – mit Ausnahme von Ölheizungen oder Nachtstromspeicherheizungen – sowie auf der Basis von Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen, Nah oder Fernwärme, Biomasse und anderen erneuerbaren Energien sowie von unterstützenden Solarthermie-Anlagen. Diese Maßnahmen müssen die technischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen.
- e) die Installation von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) in der jeweils geltenden Fassung und beziehungsweise oder zur anteiligen Allgmeinstromversorgung im Mietwohnungsbau sowie der dazugehörigen Mess- und Zählertechnik und gegebenenfalls stationärer elektrischer Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem.
- f) Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

<sup>16</sup>Es wird ein erhöhter Tilgungsnachlass gemäß Nummer 5.4.2 Satz 2 gewährt, wenn mindestens die Außenfassade gedämmt wird und ausschließlich Dämmstoffe eingesetzt werden, die mit dem Umweltzeichen Blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard



zertifiziert sind.

## 4.3

# Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit

### 4.3.1

## Allgemeines

<sup>1</sup>Die Umsetzung der Barrierefreiheit ist eine Zielvorgabe für die Gestaltung aller Lebensbereiche. <sup>2</sup>Aufgrund der langen Lebensdauer vorhandener - und zur ihrer Zeit noch nicht als barrierefrei konzipierter - Gebäude und weiterer baulicher Infrastrukturen im Wohnumfeld sind diese baulichen Anlagen sukzessive an die heutigen Erfordernisse anzupassen.

<sup>3</sup>Dabei ist die Herstellung der Barrierefreiheit in bestehendem Mietwohnraum und gewachsenen Wohnumfeldern als ein dynamischer Prozess zu verstehen, der nur schrittweise und unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes vollzogen werden kann.

<sup>4</sup>Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen oder zu verbessern.

### 4.3.2

## Fördervoraussetzungen

<sup>1</sup>Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.3 setzt voraus, dass

- a) eine weitgehende Reduzierung von Barrieren, Stufen und Schwellen erreicht und
- b) die Auffindbarkeit und die Erkennbarkeit durch Orientierungshilfen verbessert wird.

<sup>2</sup>Die beantragten Maßnahmen haben, unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, grundsätzlich mindestens die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend der Anlage A 4.2/3 des **Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“** vom 7. Dezember 2018 (MBL. NRW. S. 775) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden: VV TB NRW genannt), zu erfüllen.

<sup>3</sup>Dies gilt unabhängig von der Gebäudeklasse und der Anzahl der Geschosse. <sup>4</sup>Von der Anforderung nach Satz 2 kann im Einzelfall dann für beantragte Maßnahmen abgewichen werden, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller im Förderantrag begründet darlegt, dass die Erfüllung der Anforderungen bautechnisch nicht möglich ist oder



nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand erreicht werden kann. <sup>5</sup>Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde.

### 4.3.3 Fördergegenstände

#### <sup>1</sup>Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) Barrierereduzierung beziehungsweise barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück,
- b) Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche,
- c) das Überwinden von Differenzstufen, zum Beispiel zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung, durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs,
- d) Barrierereduzierung beziehungsweise barrierefreie Gestaltung der inneren Erschließung des Gebäudes einschließlich der Nachrüstung elektrischer Türöffner sowie des Einbaus von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen und das Ausstatten mit auditiven, visuellen oder taktilen Orientierungshilfen,
- e) der Bau eines neuen Erschließungssystems, um Mietwohnraum barrierefrei zugänglich zu machen,
- f) das Ändern der Grundrisse, um barrierearme beziehungsweise barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen,
- g) das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,
- h) der Einbau von Türen (Wohnungseingangstüren, Innentüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen,
- i) Anpassung von Sanitärräumen an die Anforderungen der Anlage 4.2/3 VV TB NRW, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes, der im Wohnungsbestand höchstens Wasserschutzkanten von bis zu 2 Zentimetern haben darf, wobei der Sanitärraum stufen- und schwellenlos oder ohne untere Türanschlüsse zu erreichen sein muss sowie
- j) der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse einschließlich der Außen- oder Fenstertüren, die einen unmittelbaren Zugang zu dem Freisitz ermöglichen, der im Wohnungsbestand höchstens eine Schwelle oder unteren Türanschlag bis zu 2 Zentimetern aufweisen darf.



## 4.4 Umbau von Wohngebäuden

### 4.4.1 Fördervoraussetzungen

<sup>1</sup>Die Förderung von Maßnahmen setzt voraus, dass durch die Maßnahmen

- a) zusätzlicher Mietwohnraum in bestehenden Wohngebäuden durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen geschaffen wird oder
- b) Wohnraum zusammengelegt, neuaufgeteilt oder erweitert wird.

### 4.4.2 Förderfähige Maßnahmen

<sup>1</sup>Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) das Erweitern von Eigenheimen durch Aus- oder Anbau beziehungsweise Aufstockung,
- b) das Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder,
- c) das Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume. <sup>2</sup>Die Neuschaffung von Mietwohnraum durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden werden nicht nach dieser Richtlinie gefördert.

## 4.5 Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen

### 4.5.1 Allgemeines

<sup>1</sup>Um Gebäudebestände und Wohnumfelder an die Folgen des Klimawandels anzupassen, werden im Rahmen der Modernisierungsförderung auch Maßnahmen unterstützt, die zu einer erhöhten Resilienz von Wohnraum gegen ebensolche Veränderung beitragen.

### 4.5.2 Fördergegenstände



**<sup>1</sup>Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

- a) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftkühlung,
- b) das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
- c) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser,
- d) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser sowie
- e) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

**4.6**

## **Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung**

### **4.6.1 Allgemeines**

**<sup>1</sup>Ein Einbruch in den eigenen vier Wänden kann das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden der Betroffenen nachhaltig beeinträchtigen.**

<sup>2</sup>Deshalb werden mit der Modernisierungsförderung auch Maßnahmen unterstützt, die zu einer Verbesserung des Sicherheitsempfindens beitragen. <sup>3</sup>Ferner werden Maßnahmen unterstützt, die auf eine Digitalisierung des jeweiligen Wohnraums abzielen.

### **4.6.2 Fördergegenstände**

**Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

- a) das Verbessern der inneren Erschließung, zum Beispiel das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-)Erschließen der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus sowie der Umbau von Zu- und Eingangsbereichen sowie von Kellergeschossen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens.
- b) der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschließlich der Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,
- c) der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,



- d) die Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,
- e) der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote oder
- f) Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt

## 4.7 Verbesserung des Wohnumfelds

### 4.7.1 Allgemeines

**Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wird häufig auch das Wohnumfeld in den Fokus genommen, um dieses einer zeitgemäßen Gestaltung zuzuführen, Barrieren abzubauen und insgesamt in Wert zu setzen.**

### 4.7.2 Fördergegenstände

**Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

- a) das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen nach Nummer 2.7, zum Beispiel der Ein-, An- oder Umbau für Portierslogen,
- b) Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 4.2, die zu einer städtebaulichen Aufwertung der Adresse beitragen,
- c) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Grundstück und im Wohnquartier unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen nach Nummer 4.5,
- d) das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Mieterinnen und Mieter auf dem Grundstück und im Wohnquartier, zum Beispiel Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,
- e) der Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen



oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Abfallbeseitigungsanlagen,

- f) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder
- g) das Erstellen von Quartierskonzepten, zum Beispiel für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.

## 4.8 Sonstige Instandsetzungen

<sup>1</sup>Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden.

<sup>2</sup>Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

## 4.9 Innovationsklausel

Zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren, insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen von Pilotprojekten abweichende Fördergegenstände und -konditionen festlegen.

# 5 ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG

## 5.1 Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze

<sup>1</sup>Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.



<sup>2</sup>Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 120 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim.  
<sup>3</sup>Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. <sup>4</sup>Darlehensbeträge unter 5 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

## 5.2 Mehrfachförderung

<sup>1</sup>Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrags mehrfach auf Grundlage dieser Richtlinie gefördert werden. <sup>2</sup>Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 2.3, 2.4 oder 3.3 vereinbaren.

## 5.3 Berechnung der Darlehen

<sup>1</sup>Der Förderzusage sind die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen zugrunde zu legen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben.

<sup>2</sup>Zuschüsse aus anderen Förderungen sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen.  
<sup>3</sup>Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten.

<sup>4</sup>Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, so sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen. <sup>5</sup>Werden Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennachweisprüfung gemäß Nummer 6.6.2). <sup>6</sup>Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.

## 5.4 Darlehensbedingungen

Die Förderdarlehen werden zu nachfolgenden Bedingungen bewilligt.

### 5.4.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

<sup>1</sup>Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:



10 Jahre	0 Prozent
bis zum Ablauf der Zweckbindung	0,5 Prozent
nach Ablauf der Zweckbindung	Marktübliche Verzinsung

<sup>2</sup>Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 6.3 zu zahlen.

## 5.4.2 Tilgungsnachlass

**<sup>1</sup>Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 20 Prozent des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt.**

<sup>2</sup>Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude überdurchschnittlicher energetischer Standard gemäß Nummer 4.2.2 Satz 4 erreicht und beziehungsweise oder erfolgt eine Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen gemäß Nummer 4.2.3 Satz 2 wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um jeweils 5 Prozentpunkte erhöht. <sup>3</sup>Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

## 5.4.3 Erhöhter Tilgungsnachlass aufgrund Schwerbehinderung oder Pflegegrad

**<sup>1</sup>Die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf von schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen wird besonders unterstützt.**

<sup>2</sup>Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf den Darlehensbestandteil, der auf Maßnahmen zum Abbau von Barrieren nach Nummer 4.3 entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt. <sup>3</sup>Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach Nummer 5.4.2 Satz 2 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

## 5.4.4 Tilgung

**Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.**



## 5.4.5 Fälligkeit

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

# 6 Verfahren

## 6.1 Förderantrag

### 6.1.1 Einreichung

**<sup>1</sup>Förderanträge sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet.** <sup>2</sup>Die Bewilligungsbehörde holt - soweit erforderlich - die Stellungnahme der Gemeinde in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

### 6.1.2 Aufgaben der Bewilligungsbehörde

**<sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragsengangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten.**

<sup>2</sup>Gleichzeitig hat sie auf den Förderungs Ausschluss bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen hinzuweisen. <sup>3</sup>Eine erforderliche Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist unverzüglich anzufordern. <sup>4</sup>Die Bewilligungsbehörde hat den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.



### 6.1.3 Nachreichung von Unterlagen

Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen.

## 6.2 Förderzusage

### 6.2.1 Allgemeines

**<sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster.**

<sup>2</sup>Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.

### 6.2.2 Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen

**<sup>1</sup>In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 2 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen.** <sup>2</sup>Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

### 6.2.3 Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf

**<sup>1</sup>Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt.**

<sup>2</sup>Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. <sup>3</sup>Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.



## 6.3 Verwaltungskostenbeitrag

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

## 6.4 Auszahlung der Förderdarlehen

### 6.4.1 Förderdarlehen nach Nummer 2

<sup>1</sup>Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 25 Prozent bei Maßnahmenbeginn;
- b) 55 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und
- c) 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

<sup>2</sup>Bewilligte Förderdarlehen, die nicht mehr als 15 000 Euro betragen, werden in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 50 Prozent bei Maßnahmenbeginn;
- b) 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

### 6.4.2 Förderdarlehen nach Nummer 3

<sup>1</sup>Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 50 Prozent bei Maßnahmenbeginn;
- b) 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

### 6.4.3 Auszahlungsverfahren



**<sup>1</sup>Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.**

<sup>2</sup>Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen. <sup>3</sup>Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von 10 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung veranlassen.

## 6.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde

### 6.5.1 Unterrichtung über Förderzusagen

**<sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Förderantrages zu unterrichten.**

<sup>2</sup>Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

### 6.5.2 Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW

<sup>1</sup>Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förderempfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich hierüber zu unterrichten.

### 6.5.3 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung

**<sup>1</sup>Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.** <sup>2</sup>Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.



## 6.5.4 Bewilligungskontrolle

<sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. <sup>2</sup>Das Verfahren regelt die NRW.BANK.

## 6.5.5 Auskunftspflicht

<sup>1</sup>Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und die Bewilligungsakten vorzulegen.

## 6.6 Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

### 6.6.1 Baukontrolle, Bauausführung

**<sup>1</sup>Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.**

<sup>2</sup>Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

### 6.6.2 Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

**<sup>1</sup>Die Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen.**

<sup>2</sup>Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die der Fördernehmer oder die Fördernehmerin nicht zu vertreten hat. <sup>3</sup>Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen.

<sup>4</sup>Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger beziehungsweise die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilligungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung. <sup>5</sup>Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung. <sup>6</sup>Sie



prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen.

<sup>7</sup>Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen gekürzt werden muss (Darlehensberechnung nach Nummer 5.3). <sup>8</sup>Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen gemäß den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.

## 6.7

### Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

#### 6.7.1

#### Vordrucke, Vertragsmuster

<sup>1</sup>Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der NRW.BANK erstellt und vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und bekannt gegeben.

<sup>2</sup>Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

#### 6.7.2

#### Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der NRW.BANK erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar der NRW.BANK vorzulegen und die Stellungnahme der NRW.BANK gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde zu verwenden.

## 6.8

### Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

#### 6.8.1

#### Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen und Darlehensverwaltung

<sup>1</sup>Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind gemäß § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der NRW.BANK. <sup>2</sup>Nach dem in Nummer 6.4.3 Satz 1 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei – soweit erforderlich – von der Bewilligungsbehörde



unterstützt. <sup>3</sup>Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

## 6.8.2 Sicherung der bewilligten Darlehen

### 6.8.2.1 Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek

**<sup>1</sup>Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat.** <sup>2</sup>Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. <sup>3</sup>Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach Nummer 5.4.2.

<sup>4</sup>Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. <sup>5</sup>Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

### 6.8.2.2 Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen

**<sup>1</sup>Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.** <sup>2</sup>Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts.

<sup>3</sup>Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum kann von einer dinglichen Sicherstellung ebenfalls abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 15 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. <sup>4</sup>Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer müssen sich der NRW.BANK gegenüber verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

### 6.8.2.3 Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht



**<sup>1</sup>Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen.**

<sup>2</sup>Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist.

<sup>3</sup>Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben. <sup>4</sup>Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die Berechtigte oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

## 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 7.1 Belege

**<sup>1</sup>Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollständiger Kostennachweis zu überlassen.**

<sup>2</sup>Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. <sup>3</sup>Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen.

<sup>4</sup>Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. <sup>5</sup>Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Maßnahmen bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. <sup>6</sup>Nach Prüfung des Verwendungsnachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. <sup>7</sup>Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.



## 7.2 Beihilferechtliche Bewertung

**<sup>1</sup>Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt. <sup>2</sup>Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.**

## 7.3 Ausnahmen

**<sup>1</sup>Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen.**

## 7.4 Hinweisschild

**<sup>1</sup>Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen.**

<sup>2</sup>Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zuständigen Bundesministeriums und der NRW.BANK auszuweisen. <sup>3</sup>Näheres zu der Umsetzung dieser wird in einer Richtlinie des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums geregelt.

## 7.5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

**<sup>1</sup>Dieser Runderlass tritt am 16. Februar 2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen“ vom 29. Januar 2018 (MBl. NRW. S. 67), der zuletzt durch Runderlass vom 4. Februar 2020 (MBl. NRW. S.89, ber. S.163) geändert worden ist, außer Kraft.**



## ANLAGE

### Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

Gemeinde	Mietniveau	Gemeinde	Mietniveau
<b>A</b>		Bergneustadt	2
Aachen	4	Bestwig	1
Ahaus	3	Beverungen	1
Ahlen	2	Bielefeld	4
Aldenhoven	3	Billerbeck	3
Alfter	4	Blankenheim	1
Alpen	2	Blomberg	1
Alsdorf	3	Bocholt	3
Altena	1	Bochum	4
Altenbeken	2	Bönen	2
Altenberge	3	Bonn	4
Anröchte	2	Borchen	3
Arnsberg	2	Borgentreich	1
Ascheberg	3	Borgholzhausen	2
Attendorn	3	Borken	3
Augustdorf	2	Bornheim	4
		Bottrop	3
<b>B</b>		Brakel	1
Bad Berleburg	2	Breckerfeld	1
Bad Driburg	2	Brilon	2
Bad Honnef	4	Brüggen	3
Bad Laasphe	2	Brühl	4
Bad Lippspringe	3	Bünde	2
Bad Münstereifel	2	Burbach	2
Bad Oeynhausen	2	Büren	2
Bad Salzuflen	3	Burscheid	4
Bad Sassendorf	2		
Bad Wünnenberg	1	<b>C</b>	
Baesweiler	2	Castrop-Rauxel	3
Balve	1	Coesfeld	3
Barntrup	1		
Beckum	2	<b>D</b>	
Bedburg	3	Dahlem	1
Bedburg-Hau	2	Datteln	3
Beelen	2	Delbrück	3
Bergheim	4	Detmold	2
Bergisch Gladbach	4	Dinslaken	3
Bergkamen	2	Dörentrup	1



Gemeinde	Mietniveau	Gemeinde	Mietniveau
Dormagen	4	<b>G</b>	
Dorsten	3	Gangelt	2
Dortmund	4	Geilenkirchen	2
Drensteinfurt	3	Geldern	2
Drolshagen	2	Gelsenkirchen	3
Duisburg	3	Gescher	3
Dülmen	3	Geseke	2
Düren	3	Gevelsberg	2
Düsseldorf	4	Gladbeck	3
		Goch	2
<b>E</b>		Grefrath	3
Eitorf	3	Greven	3
Elsdorf	3	Grevenbroich	4
Emmerich am Rhein	2	Gronau (Westf.)	3
Emsdetten	3	Gummersbach	2
Engelskirchen	3	Gütersloh	4
Enger	3		
Ennepetal	2	<b>H</b>	
Ennigerloh	2	Haan	4
Ense	2	Hagen	3
Erfstadt	4	Halle (Westf.)	3
Erkelenz	2	Hallenberg	1
Erkrath	4	Haltern am See	4
Erndtebrück	1	Halver	2
Erwitte	2	Hamm	3
Eschweiler	3	Hamminkeln	3
Eslohe (Sauerland)	1	Harsewinkel	3
Espelkamp	2	Hattingen	3
Essen	4	Havixbeck	3
Euskirchen	3	Heek	2
Everswinkel	3	Heiden	3
Extertal	1	Heiligenhaus	4
		Heimbach	2
<b>F</b>		Heinsberg	3
Finnentrop	1	Hellenthal	2
Frechen	4	Hemer	2
Freudenberg	3	Hennef (Sieg)	4
Fröndenbergr/Ruhr	2	Herdecke	3



Gemeinde	Mietniveau	Gemeinde	Mietniveau
Herford	3	Kall	2
Herne	3	Kalletal	1
Herscheid	2	Kamen	3
Herten	3	Kamp-Lintfort	3
Herzebrock-Clarholz	3	Kempen	4
Herzogenrath	3	Kerken	3
Hiddenhausen	2	Kerpen	4
Hilchenbach	2	Kevelaer	3
Hilden	4	Kierspe	2
Hille	2	Kirchhudem	1
Holzwickede	3	Kirchlengern	2
Hopsten	2	Kleve	3
Horn-Bad Meinberg	2	Köln	4
Hörstel	2	Königswinter	4
Horstmar	2	Korschenbroich	4
Hövelhof	3	Kranenburg	3
Höxter	1	Krefeld	4
Hückelhoven	3	Kreuzau	2
Hückeswagen	2	Kreuztal	2
Hüllhorst	2	Kürten	3
Hünxe	3		
Hürtgenwald	2	<b>L</b>	
Hürth	4	Ladbergen	3
		Laer	3
<b>I</b>		Lage	2
Ibbenbüren	3	Langenberg	2
Inden	2	Langenfeld (Rhld.)	4
Iserlohn	2	Langerwehe	2
Isselburg	2	Legden	3
Issum	3	Leichlingen (Rhld.)	4
		Lemgo	2
<b>J</b>		Lengerich	2
Jüchen	3	Lennestadt	2
Jülich	2	Leopoldshöhe	3
		Leverkusen	4
<b>K</b>		Lichtenau	3
Kaarst	4	Lienen	2
Kalkar	2	Lindlar	3



Gemeinde	Mietniveau	Gemeinde	Mietniveau
Linnich	2	<b>N</b>	
Lippetal	2	Nachrodt-Wiblingwerde	2
Lippstadt	3	Netphen	2
Lohmar	4	Nettersheim	2
Löhne	2	Nettetal	3
Lotte	3	Neuenkirchen	2
Lübbecke	2	Neuenrade	2
Lüdenscheid	2	Neukirchen-Vluyn	3
Lüdinghausen	3	Neunkirchen	2
Lügde	1	Neunkirchen-Seelscheid	3
Lünen	3	Neuss	4
		Nideggen	2
<b>M</b>		Niederkassel	4
Marienheide	2	Niederkrüchten	2
Marienmünster	1	Niederzier	2
Marl	3	Nieheim	1
Marsberg	1	Nordkirchen	2
Mechernich	2	Nordwalde	3
Meckenheim	4	Nörvenich	3
Medebach	1	Nottuln	3
Meerbusch	4	Nümbrecht	2
Meinerzhagen	2		
Menden (Sauerland)	2	<b>O</b>	
Merzenich	3	Oberhausen	3
Meschede	1	Ochtrup	3
Metelen	2	Odenthal	4
Mettingen	2	Oelde	3
Mettmann	4	Oer-Erkenschwick	3
Minden	3	Oerlinghausen	3
Moers	3	Olfen	3
Möhnesee	2	Olpe	3
Mönchengladbach	3	Olsberg	1
Monheim am Rhein	4	Ostbevern	3
Monschau	2	Overath	4
Morsbach	1		
Much	3	<b>P</b>	
Mülheim an der Ruhr	4	Paderborn	4
Münster	4	Petershagen	1



Gemeinde	Mietniveau	Gemeinde	Mietniveau
Plettenberg	1	Schieder-Schwalenberg	1
Porta Westfalica	2	Schlangen	2
Preußisch Oldendorf	1	Schleiden	1
Pulheim	4	Schloß Holte-Stukenbrock	3
		Schmallenberg	1
<b>R</b>		Schöppingen	2
Radevormwald	2	Schwalmtal	2
Raesfeld	3	Schwelm	2
Rahden	1	Schwerte	3
Ratingen	4	Selkant	2
Recke	2	Selm	3
Recklinghausen	3	Senden	3
Rees	3	Sendenhorst	3
Reichshof	2	Siegburg	4
Reken	2	Siegen	3
Remscheid	3	Simmerath	2
Rheda-Wiedenbrück	3	Soest	3
Rhede	3	Solingen	4
Rheinbach	4	Sonsbeck	3
Rheinberg	3	Spenge	3
Rheine	3	Sprockhövel	3
Rheurdt	2	Stadtlohn	3
Rietberg	3	Steinfurt	3
Rödinghausen	1	Steinhagen	3
Roetgen	3	Steinheim	1
Rommerskirchen	4	Stemwede	1
Rosendahl	2	Stolberg (Rhld.)	3
Rösrath	4	Straelen	3
Ruppichteroth	2	Südlohn	2
Rüthen	1	Sundern (Sauerland)	1
		Swisttal	4
<b>S</b>			
Saerbeck	2	<b>T</b>	
Salzkotten	3	Tecklenburg	2
Sankt Augustin	4	Telgte	4
Sassenberg	3	Titz	2
Schalksmühle	2	Tönisvorst	4
Scherbeck	3	Troisdorf	4



Gemeinde	Mietniveau	Gemeinde	Mietniveau
<b>U</b>		Welper	2
Übach-Palenberg	2	Wenden	2
Uedem	2	Werdohl	1
Unna	3	Werl	2
		Wermelskirchen	3
<b>V</b>		Werne	3
Velbert	3	Werther (Westf.)	3
Velen	2	Wesel	3
Verl	4	Wesseling	4
Versmold	2	Westerkappeln	3
Vettweiß	2	Wetter (Ruhr)	2
Viersen	3	Wettringen	2
Vlotho	1	Wickede (Ruhr)	2
Voerde (Niederrhein)	2	Wiehl	3
Vreden	3	Willebadessen	1
		Willich	4
<b>W</b>		Wilnsdorf	2
Wachtberg	4	Windeck	1
Wachtendonk	3	Winterberg	1
Wadersloh	2	Wipperfürth	2
Waldbröl	2	Witten	3
Waldfeucht	2	Wülfrath	4
Waltrop	3	Wuppertal	3
Warburg	2	Würselen	4
Warendorf	4		
Warstein	1	<b>X</b>	
Wassenberg	3	Xanten	3
Weeze	3		
Wegberg	2	<b>Z</b>	
Weilerswist	3	Zülpich	2



## Impressum

### Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf  
E-Mail: [info@mhkbw.nrw.de](mailto:info@mhkbw.nrw.de)  
[www.mhkbw.nrw](http://www.mhkbw.nrw)

### Bildquellenhinweis

Titelfoto: © hanohiki - stock.adobe.com  
S. 2: © MHKBG / F. Berger

### © Februar 2021 / MHKBG

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:  
[www.mhkbw.nrw.de/publikationen](http://www.mhkbw.nrw.de/publikationen)  
Veröffentlichungsnummer **W-339**

Diese Publikation wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einfügen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Publikation durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Veröffentlichung der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.